



# BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

## Előterjesztés

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének  
2023. november 09-i rendes ülésére

a Győző utcai lakásépítési projekt beruházási tevékenységei és ütemterve tárgyában

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság

### 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 2023. szeptember 28-i rendes ülésén a 606/2023 (IX. 28.) szám alatt a következő önkormányzati határozatot hozta:

**„Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete  
606/2023. (IX. 28.) önkormányzati határozata  
a 1012 Budapest, Kuny Domokos u. 10., a 1012 Budapest, Győző u. 11. és 1012 Budapest, Márvány u.  
9. szám alatti ingatlanok együttes hasznosításáról**

1. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 20. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a 1012 Budapest, Kuny Domokos u. 10., a 1012 Budapest, Győző u. 11. és 1012 Budapest, Márvány u. 9. szám alatti ingatlanokat együttesen oly módon hasznosítja, hogy a Budavári Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervekkel vagy az I. kerület köznevelési intézményeivel szolgálati jogviszonyban álló munkavállalók számára szolgálati lakásokat magába foglaló társasházat épít.

2. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 15.§ (3) bekezdése alapján a Polgármesteri Hivatalt bízta meg azzal, hogy a beruházás megvalósításához szükséges tevékenységeket és a hozzájuk rendelt mérföldköveket is tartalmazó ütemtervet készítsen el.

Határidő: 2023. november 30.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Polgármesteri Hivatal”

Jelen előterjesztés a 606/2023 (IX. 28.) önkormányzati határozat 2. pontjának végrehajtásaként készült.

Ismeretes a Tisztelt Képviselő-testület előtt, hogy a közelmúltban a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Budavári Önkormányzat vagy Önkormányzat) azért vásárolta meg a Budapest, I. kerület, Győző utca 11. szám alatti beépítetlen építési telket, hogy azon a két szomszédos, - 1012 Budapest, Kuny Domokos u. 10. és 1012 Budapest, Márvány u. 9. szám alatti - már eleve önkormányzati tulajdonú telek igénybevételével bérlakások épüljenek. A 1012 Budapest, Kuny Domokos u. 10., a 1012 Budapest, Győző u. 11. és 1012 Budapest, Márvány u. 9. szám alatti ingatlanokat együttesen a Győző utcai lakásépítési projekttel érintett ingatlanok.

A jelen előterjesztés mellékleteként csatolt dokumentum sorra veszi a végrehajtás során felmerülő kérdéseket és cselekvéseket.

A mellékelt anyag lényeges megállapításai a következők:

- A projekt becsült összege a beépíthetőség maximális kihasználása mellett 15 milliárd Ft.
- Legelső feladat a finanszírozás lehetséges módjainak feltárása, mivel a kiegészítő pénzügyi forrás származási helye érdekében fogja meghatározni a projekt időbeli és pénzbeli lefutását, tekintettel arra, hogy a Budavári Önkormányzat saját erőforrásai nem elegendőek a projekt teljes fedezetére.
- A külső forrásbevonásról való döntés megalapozása és az előzetes költségbecslés kontrollálása érdekében szükséges feltétel egy koncepcióterv elkészítése. A koncepcióterv 6 hónap alatt készülhet el a fedezetéül szolgáló források rendelkezésre állásától számítva, hozzávetőlegesen 20 millió Ft-ból.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a döntésnek költségvetési vonzata van. Az előzőekben meghatározott célra a fedezet összege 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint, ami az önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 2/2023. (II.28.) önkormányzati rendelet 6. mellékletében az „Általános tartalék” soron rendelkezésre áll, és a felhasználhatóság érdekében a soron következő költségvetési rendelet módosításakor szükséges átvezetni az 5. mellékletben e célra létrehozott „Győző utcai lakásépítési projekt koncepcióterv elkészítése” költségvetési sorra.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, továbbá az Mötv. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Testületet, hogy megismerve jelen előterjesztés mellékletét alkossanak véleményt és támogassák a határozati javaslatokat!

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

### Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2023 (.....) önkormányzati határozata

a Győző utcai lakásépítési projekt beruházási tevékenységei és ütemterve tárgyában hozott döntésről

1. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte – a jelen határozat mellékezet képező – azon dokumentumot, amely tartalmazza a Győző utcai lakásépítési projekt beruházásának megvalósításához szükséges tevékenységeket és a hozzájuk rendelt mérföldköveket is tartalmazó ütemtervet.
2. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint összegű forrást biztosít a Győző utcai lakásépítési projekt koncepciótervének elkészítéséhez. A szükséges fedezet az önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 2/2023. (II.28.) önkormányzati rendelet 6. mellékletében az „Általános tartalék” soron rendelkezésre áll, mely a soron következő rendeletmódosításkor kerül átvezetésre az 5. mellékletben e célra létrehozott „Győző utcai lakásépítési projekt koncepcióterv elkészítése” költségvetési sorra.

Határidő: 1. pont tekintetében: 2023. november 9.

2. pont tekintetében a megvalósítási határidő: a hivatkozott átcsoportosítást követő 6 hónapon belül

Felelős: polgármester

### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE

---

Melléklet: A Győző utcai lakásépítési projekt beruházási tevékenységei és ütemterve

#### 4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:


---

Az előterjesztés  
szakmailag  
megalapozott:



Nagy Kitti  
főépítész

Az előterjesztés  
és a döntés költségvetési hatásainak  
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:



Petrovitsné Fehér Judit  
Gazdasági vezető

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána  
aljegyző

Budapest, 2023. október „31.....”

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:



Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:



Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## A Győző utcai lakásépítési projekt beruházási tevékenységei és ütemterve

### 1. Projektcélok

Magyarországon hagyományosan magas a lakástulajdonlás aránya, az Eurostat adatai szerint a lakosság több mint 90 százaléka élt saját tulajdonú ingatlanban 2020-ban, vagyis 10 százalék alatt mozog a bérlakásban élők aránya – ez a csekély mérték már szinte „hungarikum”. Nem is igényel különös magyarázatot, hogy a kedvezőtlenül alacsony bérlakás szám az élet számos területén jelent – néha már áthidalhatatlan – gondot, ilyen tipikusan az első lakáshoz jutás, pályakezdés vagy a munkaerő földrajzi kötöttsége. A városok jövője szempontjából fontos kérdés, hogy miként biztosítható a megfizethető lakhatás, ez ugyanis nagyban befolyásolja a város, vagy városrész munkavállaló vonzó képességét. Túl magas árak esetén a szakképzett munkavállalók máshol telepednek le, utánuk pedig a cégek is elköltözhetnek. Ma ráadásul nem csak országon belül versenyeznek egymással a városok, hanem nemzetközi viszonylatban is. Nem csoda, hogy a különböző városok élhetőségi rangsorainak összeállításakor az egyik figyelembe vett tényező a megfizethető lakhatás. Ezen probléma megoldásán több város is dolgozik, a folyamatban az önkormányzatoknak főszereplőknek kellene lennie. Éljenjórónak tekinthető Bécs, ami euró milliókat költött a megfizethető lakhatás biztosítására, kiterjedt önkormányzati bérlakás rendszert működtetve, ahol akár az átlagos keresetűek is önkormányzati lakáshoz juthatnak. A lakástörvény új intézkedései következtében az I. kerület önkormányzati bérlakásai közül 794 vált megvásárolhatóvá, amelyek megvétele esetén 605 bérlakás marad az önkormányzat tulajdonában. Ezzel a kerület által kiadható lakások aránya a korábbi 8,2 százalékról mindössze 3,6 százalékra csökkenne, ami alig valamivel több az országos átlagnál, és alacsonyabb a Budapestet és a megyeszékhelyeket jellemzőnél.

Fentiek alapján **egyértelműen kedvező társadalmi és munkaerőpiaci hatást vált ki önkormányzati bérlakások építése**. Az előzőekben kifejtett problémákat ismerve és átérezve határozta el a Budavári Önkormányzat, hogy bővíti a kerületben lévő bérlakások számát. Budapest I. kerületében különösen magasak az ingatlanárak, így ésszerű döntés az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokból választani alkalmas telkeket. Így kerültek fókuszba a Déli pályaudvar közelében fekvő 7578 és 7580 helyrajzszámú telkeink, melyek közé 7579 helyrajzszámmal egy beépítetlen állami tulajdonú telek ékelődött be, melyet a közelmúltban sikerült megvásárolni. Így a lakásépítési projekt céljára három beépítetlen, egymással szomszédos ingatlan áll rendelkezésre, miáltal az építés nagyobb volumenű és gazdaságosabb tud lenni.

Az ingatlanok elhelyezkedése  
az I. Kerületben



Az ingatlanok beépítési paramétereit a 2023. január 20-tól hatályos Kerületi Építési Szabályzat rögzíti. A telkek VT-V/1/06 un. „városközponti” övezetbe soroltak, beépíthetőségük terepszint alatt 100 %, terepszint felett 70 %, a maximális általános szintterületi mutató  $3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , ami még parkolás céljára  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -rel növelhető, az elvárt legkisebb zöldterület 15 %, a létesíthető épületmagasság nincs méterben meghatározva, a környezethez illeszkedőnek kell lennie – ez 5-7 szintes épületet jelent.

A három telek együttes mérete  $2026 \text{ m}^2$ , melyekre a beépíthetőség figyelembevételével (belső zöld udvarokat kell kialakítani) kb. bruttó  $1400 \text{ m}^2$  építhető szintenként. A közlekedőterületek és az épületszerkezetek által elfoglalt területek levonásával kb.  $1000 \text{ m}^2$  hasznos alapterülettel lehet számolni szintenként.

Az épületek alatt egy szintben gépkocsiparkolókat kell kialakítani (ez akár  $2000 \text{ m}^2$ -es, 90-110 férőhelyes is lehet, mivel a pincszinten a telkek 100 %-ban beépíthetőek), a földszinteken viszont érdemes lehet önkormányzati szolgáltatásoknak (pl. idősek nappali tartózkodója, ügyfélszolgálati iroda) és üzleti szolgáltatásoknak helyet biztosítani, mivel a környék alapellátása szegényes. A földszintre tehát diszponibilis használatú helyiségcsoportok kerülhetnek, mint élelmiszerbolt, önkormányzati funkciók, szervízszolgáltatások, stb., összesen  $1000 \text{ m}^2$ -en. Az így kialakított földszint nemcsak a projekt szerinti épületeknek, hanem az egész környezetnek is többlet szolgáltatásokat tud majd nyújtani és nem mellesleg a helyiségcsoport részben kiadásából származó bevétel később az épület fenntarthatóságát is elősegíti.

A földszint felett 4-5 lakószint kialakításával lehet számolni, ez összesen kb.  $4400 \text{ m}^2$  lakóterület kialakítását teszi lehetővé, ami 85-90 db lakást eredményez,  $45-55 \text{ m}^2$  átlagos lakóterületekkel számolva. Természetesen fontos, hogy az épületekben változatos méretű lakások készüljenek ( $35 \text{ m}^2$ -től  $85 \text{ m}^2$ -ig), egyfelől elkerülendő a szegregációt, másfelől, hogy minden élethelyzetre legyen alkalmas lakásméret.

A telkeken tehát bruttó  $7700 \text{ m}^2$  felépítmény +  $2000 \text{ m}^2$  pince építhető (ebből a hasznos alapterület  $7400 \text{ m}^2$ ). 2023-as árszinten önköltségben  $1 \text{ m}^2$  átlagos szerkezetű, megjelenésű és funkciójú épület megépítése kb. nettó  $1.200.000,- \text{ Ft}$ -ba kerül, vagyis a teljes projektköltség

$1.200 \text{ eFt} \times 9700 \text{ m}^2 = 11.640.000,- \text{ eFt}$ , azaz nettó  $11,64$  milliárd forint összegre tehető, ez 27 %-os ÁFÁ-val növelten bruttó  $14,78$  milliárd Ft, **keresítve 15 milliárd Ft projektárat jelent**, amennyiben a telkek beépítési lehetőségét teljes mértékben kihasználjuk. Ez esetben **akár 90 db önkormányzati tulajdonú, korszerű lakás jön létre és  $1000 \text{ m}^2$  sokcélúan felhasználható közösségi tér a földszinten**. Kisebb épülettel természetesen a költség is arányosan csökken.

A projekt időbeli lefutása a finanszírozás tisztázását követően két éves előkészítő munkát jelent, ennek elemeit a továbbiakban részletezzük, a kivitelezés pedig három évet igényel, vagyis **a projekt teljes megvalósulásának időtartama hozzávetőlegesen öt év**.

A projekt előzetes költségbecslése alapján **a megvalósítás feltétele az önkormányzat saját pénzügyi forrásainak kiegészítése**.

## 2. Forrásstratégia

A kiegészítő forrás származási helye határozza meg a projekt lebonyolítási folyamatát és szereplőit. Alapvetően két származási hely feltételezhető, állami (költségvetési) forrás vagy magántőke. Az Európai Uniótól származó források felhasználására is az állami forrásokra vonatkozó szabályok érvényesek. Az építéshez bevont források kihatással lehetnek a későbbi fenntartási, üzemeltetési költségek megosztására is.

### 2.1. Állami (költségvetési) forrás

Az állami magasépítési beruházásokról szóló 299/2018. (XII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) különös szabályokat állapít meg a nettó 700 millió Ft-ot meghaladó önkormányzati beruházások esetén, a 2.§ (4) bekezdése így fogalmaz: *„A központi költségvetési támogatás felhasználásával megvalósuló önkormányzati magasépítési beruházások esetén, amelyek kivitelezési becsült értéke - figyelemmel a Kbt. 19. § (2) és (3) bekezdésére is - meghaladja a nettó 700 millió forintot, a beruházás tervellenőre, beruházás-lebonyolítója és építési műszaki ellenőre, valamint járulékos közbeszerzési szolgáltatója kizárólagos joggal a Beruházási Ügynökség”,* a Kormányrendelet 1. §-a pedig a Kormány Beruházási Ügynökségeként az Építési és Közlekedési Minisztériumot jelöli ki.

Megalapozott hírek szerint tervezik a szabályokat akként módosítani, hogy a Beruházási Ügynökség részvétele legalább ötven százalék központi költségvetési (azaz hazai állami költségvetési) vagy európai uniós forrás esetén lesz kötelező.

Költségvetésből származó forrás esetén a Kormányrendelet eligazítást ad 4. §-ban a **beruházás előkészítésének fázisairól**:

- a) megvalósíthatósági tanulmány készítése,
- b) fenntartási és üzemeltetési modell kidolgozása,
- c) hatástanulmány, szakvélemények, szakértői tanulmányok készítése,
- d) beruházási terv készítése,
- e) tervezési program elkészítése,
- f) költség- és időkalkuláció elkészítése,
- g) helyszínvizsgálat lefolytatása,
- h) beruházási program elkészítése,
- i) beruházási alapokmány és program elfogadása,
- j) tervpályázat lebonyolítása,
- k) településrendezési terv elkészítése, a beruházással érintett ingatlan jogi helyzetének rendezése,
- l) vázlatterv készítése,
- m) jóváhagyási terv készítése,
- n) engedélyezési dokumentáció készítése,
- o) engedélyeztetés lefolytatása,
- p) kivitelezési dokumentáció elkészítése.

Fenti előkészítő folyamatok után kerül a beruházás a **megvalósítás szakaszába**, melynek lépéseit az 5.§ részletezi:

- a) az állami magasépítési beruházás megvalósítására vonatkozó közbeszerzési eljárások előkészítése és lefolytatása,
- b) az állami magasépítési beruházás megvalósítására vonatkozó szerződések előkészítése és megkötése,

- c) az építési műszaki ellenőri tevékenység ellátása,
- d) az üzempróbák lefolytatása, üzembe helyezés,
- e) megvalósulási dokumentáció készíttetése,
- f) a műszaki átadás-átvétel lebonyolítása,
- g) a használatbavételi engedélyezési, illetve tudomásulvételi eljárásban való közreműködés,
- h) a szavatossági és jótállási jogok érvényesítése.

**A megvalósítási szakaszt költségvetési forrásfelhasználás esetén már egyértelműen a Beruházási Ügynökség végzi el.**

Most vegyük sorra az előkészítési szakasz jelen projektben releváns elemeit:

Tekintettel arra, hogy kialakított, összközműves építési telkek beépítéséről beszélünk, az előkészítés k) pontja szerinti **„településrendezési terv elkészítése, a beruházással érintett ingatlan jogi helyzetének rendezése” már megtörtént**, esetlegesen a projekt építészeti tervezésének ideje alatt a telkek összevonása (egy helyrajzi szám alá rendezése) célszerű lehet.

**Megvalósíthatósági tanulmány** rendszerint akkor készül, mikor a projekt több bizonytalan elemet tartalmaz, lefutása kockázatos, váratlan elemeket hordozhat vagy forprofit beruházást készítenek elő, ahol a megtérülés és gazdaságosság szempontjai döntő tényezők. Belső városrész építési telkén egy lakóépület megépítése olyan alacsony kockázatokat hordoz, hogy véleményünk szerint megvalósíthatósági tanulmány **készíttetése felesleges**.

**Fenntartási és üzemeltetési modell kidolgozása** lakóépület esetén, ahol jellemzően bérlakások és bérbe adható helyiségek találhatóak, a Budavári Önkormányzat által már bejáratott bérbeadási feladatot jelent, melynek folyamatát a mindenkor hatályos helyi lakás- és helyiségbérbeadási rendelet elegendően szabályozza, a fenntartást pedig GAMESZ látja el rutinszerűen, így **ez a feladat már kidolgozottnak minősíthető**.

**Hatástanulmány, szakvélemények, szakértői tanulmányok készítése/készíttetése nem indokolható**, mivel a beállt lakókörnyezetben – amely közlekedési terület mentén fekszik – nem keletkezik az építésből olyan környezeti hatás, amely külön vizsgálatokat, szakvéleményeket igényelne.

**A beruházási terv, tervezési program, költség- és időkalkuláció jelen előzetes tanulmánnyal megfelelő tartalommal elkészült**, mivel tisztázta a beépítés feltételeit, céljait, lehetséges szereplőit, jellemző költségét, időbeli lefutását és a teljes folyamatot.

A Kormányrendelet további előkészítő lépései az építészeti tervezést közvetlen megelőző elemek (helyszínvizsgálat lefolytatása, beruházási program elkészítése, beruházási alapokmány és program elfogadása) mind **a tervpályázatot előkészítő lépései**. Ezeket a lépéseket egyszerűsíti **egy koncepcióterv készíttetése**, amely egy előkészítő tervezési folyamat: **magába foglalja a helyszínvizsgálat lefolytatását és a beruházási program megalapozott elkészítését**. A koncepcióterv ugyanis meghatározza az épület tömegét, a helyiségek térkapcsolatait, valamint ellenőrizhetőek a telken történő elhelyezés műszaki paraméterei. A koncepcióterv birtokában már megindítható a tervezés közbeszerzési eljárása, hiszen a tervezés elvárt paramétereit és eredményét a közbeszerzési felhívásnak tartalmaznia kell.



Koncepcióterv nélkül szinte bizonyosan eredménytelenné válna a tervezési közbeszerzési eljárás, ideértve a tervpályázatot is. **Az építészeti tervpályázat a közbeszerzési eljárások egy típusa**, mikor a tervezőt nem az általános referenciák, hanem a benyújtott pályázati tervek alapján választják ki. Ez az eljárás akkor célszerű megoldása a közbeszerzési eljárásnak, amikor olyan építési helyszín és/vagy program van, amelyre többféle építészeti válasz adható, esetleg egyedi, különleges ötlet várható. A Győző utcai lakóépület egy zárt sorú városközponti beépítés, a lakóépületek homlokzatképzése korlátozott építészeti megoldásoknak ad csak teret, a környezetéhez való igazodás alapvető elvárás. Ebben a helyzetben az építészeti tervpályázat nem kecsegtet annyi eredménnyel, amiért az időbeli és költségbeli többlet (kb. 50-70 millió Ft lebonyolítási díjjal kalkulálható) megérné. **Racionális döntés lenne egy meghívásos közbeszerzési eljárás a tervezésre**, mivel városi lakóépületet nagyon sokan tudnak jó minőségben megtervezni. Akár tervpályázat, akár normál közbeszerzési eljárás mellett történik a döntés, **szükséges és érdemes előzetesen koncepciótervet készíttetni. Ennek várható költsége nettó 15 millió Ft alatt marad, így elegendő három árajánlattal kiválasztani a koncepciót elkészítő tervezőt.**

A Kormányrendelet további pontjai (vázlattevé készítése, jóváhagyási tevé készítése, engedélyezési dokumentáció készítése, engedélyeztetés lefolytatása és kivitelezési dokumentáció elkészítése) már a közbeszerzetett tervezésnek az al-lépései, tehát a tervezési szerződés ezeket a lépéseket tartalmazni fogja. **A tervezési szerződés várható költsége a projekt költségének 5-6 %-a, hozzávetőlegesen 800 millió Ft.** Az Építés Kamara ajánlása a projektköltség 10 %-ban határozza meg a tervezés költségeit (engedélyezési, kiviteli tevék és szaktervezések), de ezt az árszintet nem tudják a tervezők érvényesíteni a piaci verseny következtében. A tervezési szerződés időbeni ütemezése: az engedélyes tevék elkészítése 8 hónap, engedélyeztetés 3 hónap, a tenderterv készítése 1 hónap és a kiviteli tevék elkészítése 6 hónap, mindösszesen tehát **a tervezés folyamata 18 hónap, azaz másfél év.**

Az előzőeket összefoglalva tehát **azonnal indítható a koncepcióterv elkészíttetésének folyamata, az indikatív árajánlat és a tényleges árajánlatok beszerzése 2 hónap, a koncepcióterv elkészítése, belső konzultációja és belső jóváhagyása 4 hónapot igényel és bruttó 20 millió Ft költséget jelent.** A koncepcióterv alkalmas arra is, hogy pontosabb költségbecslés készüljön a tervezés és a kivitelezés leendő áráról, és ténylegesen meg lehessen kezdeni a források feltárását, esetlegesen megpályázását.

**A koncepcióterv birtokában kell megkezdeni az egyeztetést a Beruházási Ügynökséggel,** hogy a tervezés közbeszerzési eljárása zökkenőmentes és később sem kifogásolható módon történjen meg.

Költségvetési források felhasználása esetén tehát:

1. az első mérföldkő a koncepcióterv elkészítése, 6 hónap alatt
2. a második mérföldkő a Beruházási Ügynökséggel történő megállapodás, melynek időtartamára nézve nem lehetséges becslést adni,
3. a harmadik mérföldkő a szükséges külső forrás felkutatása és megszerzése, melynek időtartamára nézve nem lehetséges becslést adni,
4. a negyedik mérföldkő a tervezési szerződés megkötése, ennek időigénye a közbeszerzési eljárás időtartama, vagyis 8 hónap,
5. az ötödik mérföldkő az építési engedély megszerzése és a tenderterv elkészítése, ehhez 12 hónap szükséges,
6. ekkor indítható a kivitelezés közbeszerzési eljárása (ezzel párhuzamosan folytatódhat a kiviteli tevék elkészítése), amelyet már a Beruházási Ügynökség folytat le, miközben az elkészült tevéket is ellenőrzi.

## 2.2 Magántőke bevonása

Az Önkormányzat tulajdonában álló, egymással szomszédos 3 db építési telek rendkívül értékes vagyontárgy, környezetükben a közelmúltban sikeres lakásépítési projekt futott le (Márvány u. 20.). Az ingatlanok komoly fejlesztési potenciáljuk következtében vonzóak lehetnek magán építőipari cégek vagy ingatlanfejlesztők számára. A közelmúltban megvásárolt Győző u. 11. számú ingatlan ebben a projektben értékesebb a vételáránál, mivel a kellemetlen háromszög alakú, önmagában nehezen beépíthető ingatlan a két szomszédos telekkel már jól beépíthetőbbé, így értékesebbé is vált.



A Márvány hídról jól láthatóak az önkormányzati üres telkek balról, jobb oldalt pedig a Márvány u. 20. sz. alatt nemrég megépült lakóház

A magántőke bevonása sokféle lehet, az egyszerű bankhiteltől a koncesszióba adáson és a PPP-én (Public Private Partnership) keresztül a barter (árucseré) megállapodásokig.

Jelen helyzetre talán egy olyan megoldás alkalmazása lenne a legegyszerűbb, amikor egy tőkeerős magánvállalkozás a telekárért cserébe felépíti a házat, majd a kész épületben lévő lakások és helyiségek egy részét tulajdonba adja a telektulajdonos számára, vagyis a telek vételárát lakásokban fizeti ki. Nem is igényel különösebb magyarázatot, hogy a vállalkozó így önköltségi áron épít nekünk, a vállalkozás pedig időben eltolja a telekvásárlás kezdeti befektetését. Nem hanyagolható el az a szempont sem, hogy **az építkezés kockázatai a vállalkozást terhelik, aki ezáltal fokozottan érdekelt a kivitelezés gazdaságosságában és mielőbbi befejezésében.**

**A megfelelő vállalkozás megkeresése nyílt versenyztetés útján történhet,** ahol a fő kiválasztási szempont a megbízhatóság mellett a telkekért cserébe kínált lakás-és helyiségméret. **A verseny kiírásához ebben az esetben is nélkülözhetetlen a koncepcióterv megléte,** mivel a vállalkozó is pontosabban tudja árazni a kivitelezés rá háruló költségeit, mi pedig ellenőrizni a kapott ajánlat elfogadhatóságát, vagyis a koncepcióterv egy versenyt ösztönző tényező, amely ráfordítás bőségesen megtérül az önkormányzat számára.

A vállalkozással kötött megállapodást követően a projekt folytatását már valószínűsíthetően a vállalkozás vinné tovább, vagyis az engedélyes tervek elkészíttetését (beeszólást engedve nekünk a megjelenés tekintetében) és a kivitelezés lebonyolítását, ami azzal az előnnyel is járna, hogy nem kell közbeszerzéssel kiválasztania a tervezőt, majd később a kivitelezőt – ez időt és költséget takarít meg.

Magántőke bevonása esetén tehát:

1. az első mérföldkő a koncepcióterv elkészítése, 6 hónap alatt,
2. a második mérföldkő a leendő partner megtalálására vonatkozó pályázat kiírása, amelyhez előzetesen a pályázati feltételeket ki kell dolgozni és elfogadtatni a képviselő-testülettel, 3 hónap alatt,
3. a harmadik mérföldkő a vállalkozással történő szerződéskötés, amely előtt el kell bírálni a beérkezett pályázatokat, ez a folyamat 2 hónapot igényel.

### **3. Összegzés**

Az előzőekben leírtakból egyértelmű, hogy a finanszírozás módja fogja eldönteni a projekt időbeli és pénzbeli lefutását. A kiinduláshoz szükséges és elégséges feltétel egy koncepcióterv elkészítése, amivel a külső forrásbevonásról való döntés megalapozható és el lehet indulni a források megszerzéséért. A koncepcióterv rendelkezésre állása 6 hónapot igényel.

**Költségvetési/állami forrás megszerzése esetén** még az önkormányzat kell elvégeznie, elvégeztetnie az előkészítő feladatokat, vagyis az építési engedélyhez szükséges terveztetést és a kivitelezéshez szükséges tenderterv és kiviteli terv elkészítését, Ennek feltételezett pénzigénye 800 millió Ft, időigénye minimálisan 1 év, de inkább 1,5 évvel érdemes kalkulálni.

**Magántőke bevonása esetén** már a terveztetés fázisai is kiszervezhetőek, az erre vonatkozó szerződés létrejötte fél évben kalkulálható, a vállalkozás a részletes tervezést, engedélyeztetést és kivitelezést 3-4 év alatt képes megvalósítani.

A kivitelezés megvalósítása mindkét esetben külső szereplővel történik, állami forrás esetén a Beruházási Ügynökség közreműködésével, magántőke esetén a szerződött vállalkozás útján.